

**ANEXO PRIMERO del Dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano
de sesión del 11-once de agosto de 2026**

**PROYECTO DE LA MODIFICACIÓN PARCIAL AL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO
URBANO DE PESQUERÍA, NUEVO LEÓN 2022-2042**

En los últimos años el municipio de Pesquería ha experimentado un acelerado crecimiento industrial, consolidándose como uno de los polos de desarrollo más dinámicos del estado. La llegada de nuevas empresas y la expansión de parques industriales han detonado la generación de miles de empleos, lo que ha atraído a una importante población flotante y permanente, incrementando sustancialmente la demanda de vivienda de Interés social. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Viente, se requerirán 103 mil viviendas al año 2042 en el municipio de Pesquería, situación que se refleja en los recientes programas habitacionales impulsados en nuestro municipio.

En este contexto, la revisión de la red vial resulta estratégica para ajustar la jerarquía y conectividad previstas en el PMDU 2022-2042 a las condiciones actuales del territorio. Una adecuación de los trazos permitirá no solo mejorar la funcionalidad de la infraestructura de movilidad, sino también liberar una superficie relevante que podrá destinarse a vivienda digna y ordenada y facilitar la incorporación ordenada de nuevos desarrollos urbanos. Una red vial mejor adaptada contribuye a reducir tiempos de traslado, articular de manera eficiente las zonas habitacionales con los polos industriales y de servicios, y fortalecer la integración del municipio con la dinámica regional. Con ello se favorece un crecimiento urbano más equilibrado y se avanza en la garantía del derecho a una vivienda adecuada para un mayor número de familias, en congruencia con los objetivos del programa.

A lo anterior se suman planteamientos ciudadanos mediante los cuales se han hecho del conocimiento de esta autoridad municipal observaciones sobre el trazado de vialidades, con elementos de análisis técnico que apuntan a una eventual reconfiguración vial orientada a conciliar la infraestructura de movilidad con un mejor aprovechamiento del suelo para fines habitacionales y de equipamiento.

Ante este escenario, resulta relevante revisar y, en su caso, actualizar los trazos viales contenidos en el programa vigente, no sólo para garantizar la eficiencia en la movilidad y la conectividad entre las nuevas zonas habitacionales e industriales, sino con miras también para promover un aprovechamiento más racional y compacto del suelo, que evite la dispersión urbana y optimice la dotación de infraestructura y servicios públicos. La revisión busca verificar que los trazos establecidos respondan de manera óptima a las condiciones topográficas, prediales y de conectividad regional que demanda el

Presidencia Municipal • Morelos # 100
Centro de Pesquería, N.L. México • C.P. 66650
Tel: +52 8142640000 • contacto@pesqueria.gob.mx

Presidencia Municipal • Morelos # 100
Centro de Pesquería, N.L. México • C.P. 66650
Tel: +52 8142640000 • contacto@pesqueria.gob.mx

www.pesqueria.gob.mx

www.pesqueria.gob.mx





crecimiento ordenado del municipio, en congruencia con los principios rectores de la LAHOTDUNL, particularmente en lo relativo a la movilidad sustentable y la eficiencia en el aprovechamiento del suelo, conciliando así la infraestructura de movilidad con un mejor uso del suelo para fines habitacionales y de equipamiento que permita un desarrollo urbano más compacto y sustentable.

Que el proyecto descrito encuentra su sustento legal en el artículo 93 de la LAHOTDUNL, el cual establece que la modificación de los programas de desarrollo urbano podrá realizarse en cualquier tiempo por la autoridad competente, cuando ocurra alguna de las circunstancias previstas en sus fracciones. En el caso concreto, se configuran las siguientes hipótesis:

A. Modificaciones al amparo del artículo 93, fracción III. Alternativas más favorables por condiciones que no existían o se desconocían, avaladas por estudios especializados.

Dicha fracción prevé como causal de modificación: "III. Surjan alternativas más favorables por condiciones que no existían o se desconocían en el momento de ser aprobados o por nuevas técnicas que determinen que lo planeado resulta contrario al principio de sustentabilidad, esto avalado por los estudios especializados correspondientes realizados por instituciones oficiales reconocidas en la materia".

En este contexto, en pro del principio de sustentabilidad, la propuesta integra soluciones técnicas que no fueron contempladas en la versión original del PMDU, derivadas de condiciones preexistentes que no habían sido identificadas o que carecían del nivel de detalle requerido en el momento de su aprobación. Entre ellas se encuentran:

1. Saneamiento de secciones viales trazadas erróneamente sobre el derecho de vía de infraestructura ferroviaria en tramos carentes de factibilidad para obra pública.
2. Rectificaciones geométricas en trazos existentes para garantizar la continuidad ininterrumpida entre ejes viales y el tejido de fraccionamientos colindantes.
3. Reconfiguración espacial de alineamientos estructurales para consolidar la coincidencia técnica con polígonos de infraestructura proyectada, como puentes y pasos vehiculares.
4. Corrección y ajuste de vías paralelas para habilitar conexiones técnicas eficientes con la red carretera estatal y municipal existente.

B. Modificaciones al amparo del artículo 93, fracción IV. Proyectos urbanísticos estratégicos no previstos.

Presidencia Municipal • Morelos # 100
Centro de Pesquería, N.L. México • C.P. 66650

Presidencia Municipal • Morelos # 100
Centro de Pesquería, N.L. México • C.P. 66650

Tel: +52 8142640000 • contacto@pesqueria.gob.mx



Dicha fracción prevé como causal de modificación: "IV. Para incluir proyectos urbanísticos estratégicos no previstos en el programa". En tal virtud, la propuesta incorpora los siguientes proyectos urbanísticos estratégicos no contemplados originalmente, los cuales se orientan a dos vertientes:

B.1 Conectividad y Logística Metropolitana.

- Reingeniería de la estructura vial primaria y de los pasos a desnivel ubicados en intersecciones de alta capacidad para la resolución de cuellos de botella metropolitanos.
- Sustitución de configuraciones ineficientes (como pares viales dispersos) por secciones de calle unitaria en clústeres industriales, optimizando la cadena de suministro y la rentabilidad del suelo.
- Inclusión de ejes conectores transversales orientados a desahogar el aislamiento territorial histórico entre los desarrollos habitacionales y logísticos.
- Ampliación de la conectividad metropolitana mediante la extensión de corredores carreteros y el desarrollo de ejes longitudinales perimetrales que amplíen la permeabilidad territorial.

B.2 Consolidación Urbana y Certeza Jurídica.

- Redimensión de ejes arteriales sobredimensionados, suprimiendo jerarquías excesivas para reajustar la sección de la vía a la demanda, permitiendo la consolidación del modelo de ciudad compacta.
- Regularización geométrica de vías subcolectoras y locales para ajustarlos a las restricciones de propiedad privada y límites prediales consolidados.
- Homologación cartográfica de resoluciones y dictámenes técnicos previos en materia de reconfiguración vial para asentar un marco de referencia espacial unificado en el mapa normativo.

Este proyecto por tanto se fundamenta en la búsqueda de alternativas más favorables para la conectividad y en la inclusión de proyectos urbanísticos estratégicos no previstos originalmente, como acciones de orden público y beneficio social orientadas a fortalecer la competitividad e integración regional en favor de toda la comunidad de Pesquería, en estricto apego a las causales previstas en el artículo 93, fracciones III y IV, de la LAHOTDUNL.

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 1, 5, 56, 88, 89, 93 a 95 y demás relativos de LAHOTDUNL, se propone el siguiente PROYECTO DE LA MODIFICACIÓN PARCIAL AL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PESQUERÍA, NUEVO LEÓN 2022-2042, conforme se desprende a continuación:



Presidencia Municipal • Morelos # 100
Centro de Pesquería, N.L. México • C.P. 66650
Tel: +52 8142640000 • contacto@pesqueria.gob.mx



Presidencia Municipal • Morelos # 100
Centro de Pesquería, N.L. México • C.P. 66650
Tel: +52 8142640000 • contacto@pesqueria.gob.mx

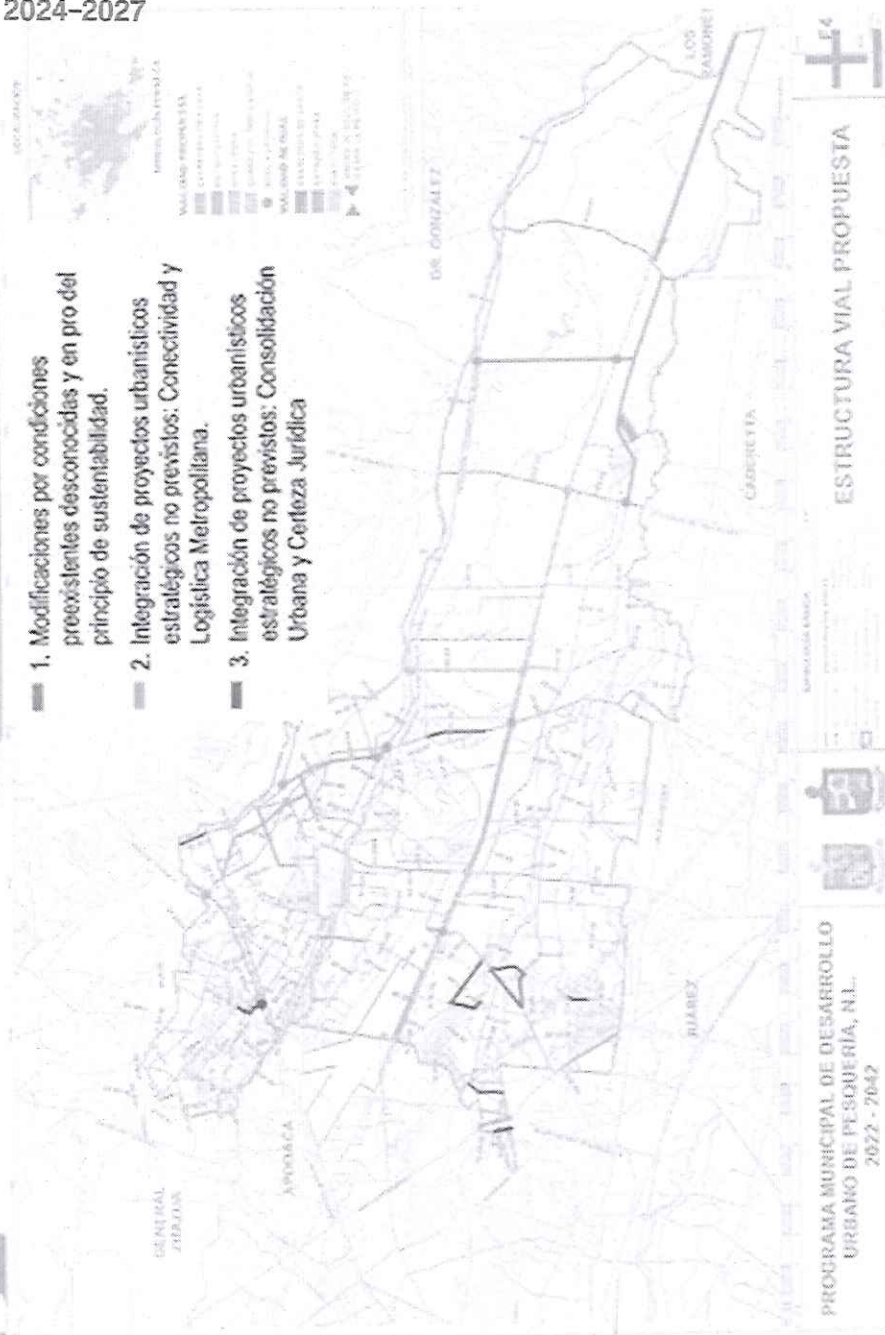
www.pesqueria.gob.mx

www.pesqueria.gob.mx



Figura 1. Croquis de Naturaleza de Modificaciones Propuestas

- 1. Modificaciones por condiciones preexistentes desconocidas y en pro del principio de sustentabilidad.
- 2. Integración de proyectos urbanísticos estratégicos no previstos: Conectividad y Logística Metropolitana.
- 3. Integración de proyectos urbanísticos estratégicos no previstos: Consolidación Urbana y Certeza Jurídica



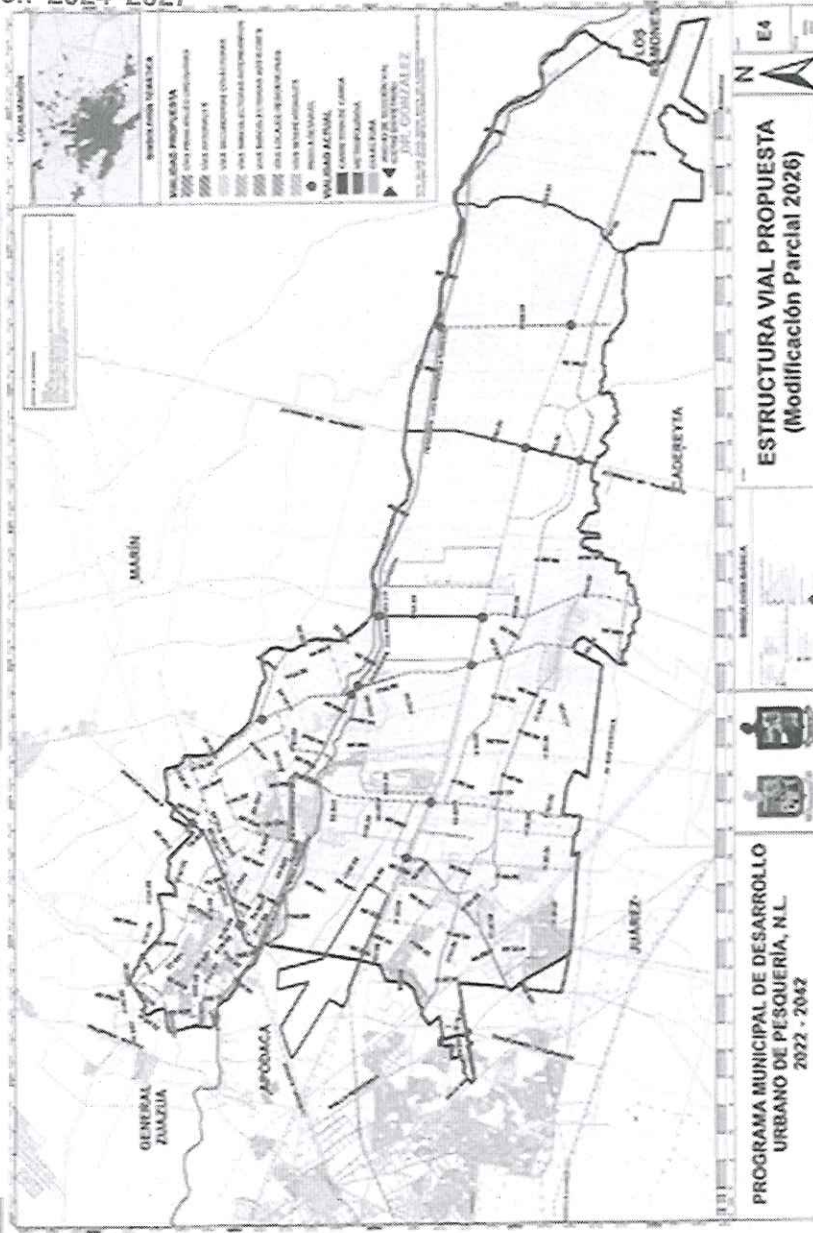
PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO
URBANO DE PESQUERÍA, N.L.
2022 - 2042

ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA

Rosen de Domínguez



Figura 2. Mapa E4 ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA (Modificación Parcial 2026)



PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO
URBANO DE PESQUERÍA, N.L.
2022 - 2042

ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA
(Modificación Parcial 2026)

Rosendo Daniel Barzaga



Presidencia Municipal • Morelos # 100
Centro de Pesquería, N.L. México • C.P. 66650
Tel: +52 8142640000 • contacto@pesqueria.gob.mx

Alianza Ciudad X

B

Pesquería

